



## Advierte FMI de depresión del sector en Europa

# Obstaculizan las reglas de crédito compra de casas

Cifra de propietarios de vivienda en Estados Unidos cayó de 69% en 2006 a 65% en este año

Kate Allen y Ferdinando Guigliano/  
**Londres**

Los niveles de propiedad de vivienda cayeron en muchas economías desarrolladas, entre ellas Estados Unidos y Reino Unido, mientras la menor disponibilidad de crédito y el incremento en los precios de los inmuebles alejan del mercado a los posibles compradores, según un informe.

Los datos recopilados por la agencia calificadora de crédito Fitch encontraron que algunos países se mantienen con altos niveles de embargos como consecuencia de la crisis financiera, mientras otros restringieron los nuevos préstamos de los bancos.

“Una generación de primeros compradores quedaron, en su mayoría, fuera del mercado, lo que puede resultar en que haya nuevos trastornos del mercado y políticas de medidas correctivas”, dijo Gregg Kohansky, director ejecutivo de Fitch, quien escribió el informe. Se basa en cifras de 19 países desarrollados, así como Sudáfrica, Brasil y México.

Los resultados llegan después de la advertencia de la semana pasada del Fondo Monetario Internacional, de que las normas crediticias más estrictas pueden dañar a los países que experimentaron las peores caídas en los precios de vivienda. El FMI

también alertó que algunos países europeos se arriesgan a asfixiar la recuperación del mercado de vivienda a través de políticas macroprudenciales extremadamente estrictas.

El porcentaje de propietarios de vivienda en EU cayó de 69 en 2006 a 65 por ciento el día de hoy, muestran los datos de Fitch; mientras que en el Reino Unido cayó de 73 por ciento a 65 por ciento en seis años. La propiedad de vivienda en Australia cayó tres puntos porcentuales en dos años, para llegar a 67.5 por ciento.

Fitch advirtió que el aumento en las tasas de interés que se esperan representa una amenaza más para las personas que aspiran a comprar una casa; mientras, también pueden retirar gran parte de las políticas de apoyo que se pusieron en marcha como resultado de la crisis financiera. En tanto los préstamos hipotecarios probablemente crezcan en la mayoría de los países, Kohansky concluyó que “las medidas políticas, la precaución de los solicitantes de crédito, la escasez de financiamiento y los pocos ahorros en algunos mercados pueden actuar como una limitación”.

En su reporte, el FMI dijo que los precios de la vivienda en Irlanda, Países Bajos, Dinamarca y España, que pasaron por un intenso ciclo de auge y caída en la década de los 2000, “pueden alcanzar o estar cerca de una depresión”. Pero advirtió que las tasas más altas y el exceso de casas vacías, particularmente en España, pueden renovar la

---

### El aumento en las tasas de interés que se espera representa otra amenaza: Fitch

---

presión en las valoraciones de propiedad.

Recomendó que cualquier medida macroprudencial, como imponer relaciones de préstamo-ingreso o préstamo-valor, pueden implementarse gradualmente y de acuerdo con la etapa del ciclo económico.

El banco central de Irlanda propuso en octubre una serie de medidas de que al menos 85 por ciento de las hipotecas para primeros compradores deben limitarse a 80 por ciento del valor de la propiedad. Para comprar o rentar, los límites deben ser de 90 por ciento y 70 por ciento, respectivamente. El banco central también propuso que 80 por ciento de los préstamos para primeras viviendas deben ser inferiores de 35 por ciento del ingreso del solicitante de crédito.

Sin embargo, las medidas enfrentaron duras críticas en el país. El centro de estudios Instituto de Investigación Económica y Social argumenta que el mercado inmobiliario irlandés no estaba sobrevaluado y que las reglas pueden restringir la oferta de nuevas viviendas. Los precios de las casas en Dublín aumentaron 25 por ciento en 2014, aunque el incremento en el resto del país fue mucho más modesto.